



АУДИТОРСКО-БУХГАЛТЕРСКАЯ ФИРМА
ЛИТ-АУДИТ

ОТЧЕТ №ОЦ-342/0915

об определении рыночной стоимости 44 земельных участков, общей площадью 71 602,26 соток, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области

Заказчик: ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ недвижимости «Земельные ресурсы»

Исполнитель: ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Дата проведения оценки: 10 сентября 2015г.

Дата составления отчета: 10 сентября 2015г.

Заключение о стоимости

В соответствии с договором №35 от 08 декабря 2011г. и дополнительным соглашением к нему №09 от 08 сентября 2015 г. Оценщик ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» произвел оценку рыночной стоимости 44 земельных участков, общей площадью 71 602,26 соток, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов фонда, совершения сделок с объектом оценки.

Оценка производилась на основании предоставленной документации и интервью с Заказчиком.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке»; ФСО №7 «Оценка недвижимости».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» о стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость стоимости 44 земельных участков, общей площадью 71 602,26 соток, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области, по состоянию на 10 сентября 2015г. составила:

1 316 091 000 (Один миллиард триста шестнадцать миллионов девяносто одна тысяча) рублей

Рыночная стоимость каждого объекта оценки приведена в Таблице №1 на странице №3 Настоящего отчета.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Поволоцкий В.Г.

Оценщик I категории

Поволоцкий В.Г.

10 сентября 2015г.

Таблица 1. Рыночная стоимость объектов оценки.

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, соток	Рыночная стоимость, руб.
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070276:39	1 838,78	33 797 841,14
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:070265:0042	5 593,47	102 811 217,49
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:070265:0043	3 267,30	60 054 865,93
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0044	1 131,66	20 800 566,09
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0045	908,57	16 700 042,71
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:070265:0046	2 692,35	49 486 952,00
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0047	798,58	14 678 362,82
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0048	5 481,78	100 758 290,62
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0049	3 660,91	67 289 645,65
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070276:0011	1 150,28	21 142 812,47
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080314:0019	1 142,21	20 994 481,20
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	2 260,96	41 557 754,01
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0051	3 574,52	65 701 747,42
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0052	1 406,68	25 855 592,94
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0053	688,07	12 647 125,03
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0054	2 078,05	38 195 762,29
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080339:0015	12 996,68	238 886 504,11
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:090341:0068	3 372,65	61 991 259,93
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	280,00	5 146 562,13
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	290,12	5 332 573,59
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	187,64	3 448 931,85
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	121,93	2 241 144,00
23	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:16	94,03	1 728 325,85
24	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:17	2 117,89	38 928 044,56
25	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	65,52	1 204 295,54
26	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Болкашино	50:09:0060434:46	8 386,21	154 143 395,82
27	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	196,54	3 612 519,01
28	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	3 429,47	63 035 644,43
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	300,00	5 514 173,71
30	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	50:09:0070210:15	836,04	15 366 899,31
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:98	280,00	5 146 562,13
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:117	28,59	525 500,76
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:118	35,08	644 790,71
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:119	36,63	673 280,61
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:120	33,13	608 948,58
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:121	22,44	412 460,19
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:122	291,74	5 362 350,13
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:123	16,64	305 852,84
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:125	2,52	46 319,06
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:126	9,25	170 020,36
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:127	8,13	149 434,11
42	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:128	10,63	195 385,56
43	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:130	13,32	244 829,31
44	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:87	465,27	8 551 932,00
-	Итого	Итого	71 602,26	1 316 091 000,00

Оценщик I категории

Поволоцкий В.Г.

10 сентября 2015г.

Содержание

1. Задание на оценку	5
2. Сведения об оценщике	6
3. Сведения об ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»	6
4. Основные факты и выводы	7
5. Допущения и ограничительные условия	8
6. Вид стоимости объекта оценки	9
7. Порядок проведения оценочных работ	9
8. Сведения об объекте оценки	10
8.1 Инспекция имущества	10
8.2 Описание объектов оценки	11
8.3 Описание района расположения объектов оценки	15
8.4 Анализ юридических прав	17
8.5 Описание оцениваемых прав	17
9. Определение наиболее эффективного использования	18
10. Анализ рынка	20
10.1 Макроэкономический обзор	20
10.2 Земельный рынок в России	23
11. Описание процесса оценки	31
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	32
13. Итоговое заключение о стоимости	41
14. Подтверждение качества оценки	42
15. Использованные материалы нормативного и методического характера	43
16. Приложение №1. Аналоги	44

1. Задание на оценку

Основание проведения оценки	договор №35 от 08 декабря 2011г. и дополнительное соглашение к нему № 09 от 08 сентября 2015 г. между Заказчиком – ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ недвижимости «Земельные ресурсы» и оценочной компанией – ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»
Сведения о заказчике оценки	ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ» Д.У. Рентный ЗПИФ недвижимости «Земельные ресурсы» Местонахождение: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27 ИНН 7718218817; КПП 771801001 ОГРН –1027718000067 от 10.07.2002г.
Номер отчета	ОЦ-342/0915
Дата составления отчета	10 сентября 2015г.
Объект оценки	44 земельных участка, общей площадью 71 602,26 соток, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области
Имущественные права на объект	владельцы инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы», под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Цель оценки и предполагаемое использование результата оценки	определение рыночной стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов фонда, совершения сделок с объектом оценки
Вид стоимости	рыночная стоимость
Дата проведения оценки	10 сентября 2015г.
Срок проведения оценки	с 08 сентября 2015 г. по 10 сентября 2015г.
Применяемые стандарты оценки	<ul style="list-style-type: none"> • ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256; • ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255; • ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254 • ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611

2. Сведения об оценщике

Ф.И.О. оценщика	Поволоцкий Владимир Георгиевич
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №373757 Московской финансово-промышленной академии от 28.04.2010г., рег. №194
Стаж работы	с июня 2010г.
Страхование гражданской ответственности	Полис № ГО-ОЦ-1052/15 страхования ответственности оценщика от 16.02.2015г. Страхователь – Поволоцкий Владимир Георгиевич. Страховщик – ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Страховая сумма – 1.000.000 рублей. Период страхования: с 01.03.2015г. по 29.02.2016г.
Членство в саморегулируемых организациях оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», регистрационный №007247 от 18 марта 2011г.

Иные специалисты для выполнения Настоящего отчета не привлекались.

3. Сведения об ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Реквизиты	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторско-бухгалтерская фирма «ЛИТ-Аудит»
Сокращенное наименование	ООО «АБФ «ЛИТ-Аудит»
Местонахождение	107140, г. Москва, 1-й Красносельский пер., д. 3, оф. 114
Государственная регистрация	Межрайонная инспекция ФНС № 46 по г. Москве, 09.06.2007г.
ИНН	7726569791
КПП	770801001
ОГРН	5077746901821 от 09.06.2007г.
Генеральный директор	Поволоцкий Владимир Георгиевич
Интернет-сайт	www.lit-audit.ru
Электронная почта	info@lit-audit.ru
Телефон	+7 906 062 48 99
Страхование гражданской ответственности	
Полис страхования ответственности оценщика	№ ГС4К-ОЦСТ/003096-13
Страховщик	ЗАО «ГУТА-Страхование»
Страховая сумма	1 000 000 рублей
Период страхования	С 06 февраля 2013г. по 05 февраля 2014г.
Членство в некоммерческих организациях	
Наименование	Некоммерческое партнерство «Партнерство содействия деятельности оценочных фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков».
Свидетельство	№1118 от 14.02.2012г.

4. Основные факты и выводы

Инспекция объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> • анализ предоставленной Заказчиком информации; • интервью с Заказчиком.
Объект оценки	44 земельных участка, общей площадью 71 602,26 соток, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области
Собственник земельных участков	Владельцы инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы», под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»
Наличие обременений, ограничений права	Не зарегистрировано
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Для сельскохозяйственного производства
Проведенный анализ рынка	<ul style="list-style-type: none"> • Анализ макроэкономической ситуации в РФ. • Обзор земельного рынка Московской области
Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке	<ul style="list-style-type: none"> • Затратный подход – Не применялся (обоснованный отказ) • Доходный подход – Не применялся (обоснованный отказ) • Сравнительный подход – 1.316.091.000 руб.
Итоговая рыночная стоимость	1 316 091 000 (Один миллиард триста шестнадцать миллионов девяносто одна тысяча) рублей

5. Допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиком при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщики исходили из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: определение рыночной стоимости для предоставления объективной ценовой информации, необходимой для определения стоимости чистых активов фонда, совершения сделок с объектом оценки. Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
10. Мнение оценщиков относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. Оценщик лично не производил визуальный осмотр объекта оценки. Информация о количественных и качественных характеристиках, предоставленная Заказчиком, считается достоверной.

6. Вид стоимости объекта оценки

Видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. и ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» дано следующее определение рыночной стоимости.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

7. Порядок проведения оценочных работ

Проведение оценки включает следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

8. Сведения об объекте оценки

8.1 Инспекция имущества

Инспекция объекта оценки состояла из интервью с Заказчиком, проведенного Оценщиком и анализа предоставленной Заказчиком информации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью сбора информации, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

1. информации о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
2. информации о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
3. информации об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

8.2 Описание объектов оценки

Объектами оценки являются земельные участки, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области. Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства. Объекты оценки характеризуются хорошей транспортной доступностью. Коммуникации отсутствуют. В настоящее время земельные участки не используются.

Таблица 2. Описание объектов оценки.

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Категория	ВРИ
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070276:39	1 802 004,40	9,8	183 878	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:070265:0042	5 481 600,60	9,8	559 347	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:070265:0043	3 201 954	9,8	326 730	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0044	1 109 026,80	9,8	113 166	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0045	890 398,60	9,8	90 857	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:070265:0046	2 638 503,00	9,8	269 235	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0047	782 608,40	9,8	79 858	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0048	5 372 144,40	9,8	548 178	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0049	3 587 691,80	9,8	366 091	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070276:0011	1 127 274,40	9,8	115 028	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Категория	ВРИ
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080314:0019	1 119 365,80	9,8	114 221	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	2 215 740,80	9,8	226 096	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0051	3 503 029,60	9,8	357 452	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0052	1 378 546,40	9,8	140 668	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0053	674 308,60	9,8	68 807	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0054	2 036 489,00	9,8	207 805	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080339:0015	12 736 746,40	9,8	1 299 668	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:090341:0068	3 305 197,00	9,8	337 265	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	293 160,00	10,47	28 000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	303 755,64	10,47	29 012	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	48 598,76	2,59	18 764	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	31 579,87	2,59	12 193	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
23	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:16	5 641,80	0,6	9 403	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
24	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:17	127 073,40	0,6	211 789	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Категория	ВРИ
25	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	66 437,28	10,14	6 552	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
26	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Боллашино	50:09:0060434:46	8 503 616,94	10,14	838 621	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
27	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	205 777,38	10,47	19 654	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
28	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	3 144 823,99	9,17	342 947	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	158 700,00	5,29	30 000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
30	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	50:09:0070210:15	875 333,88	10,47	83 604	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:98	293 160,00	10,47	28 000	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:117	29 933,73	10,47	2 859	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:118	36 728,76	10,47	3 508	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:119	38 351,61	10,47	3 663	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:120	34 687,11	10,47	3 313	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:121	23 494,68	10,47	2 244	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:122	305 451,78	10,47	29 174	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:123	17 422,08	10,47	1 664	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Категория	ВРИ
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:125	2 638,44	10,47	252	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:126	9 684,75	10,47	925	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:127	8 512,11	10,47	813	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
42	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:128	11 129,61	10,47	1 063	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
43	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:130	13 946,04	10,47	1 332	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
44	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:87	487 137,69	10,47	46 527	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства
-	Итого:	-	68 039 407,33	-	7 160 226	-	-

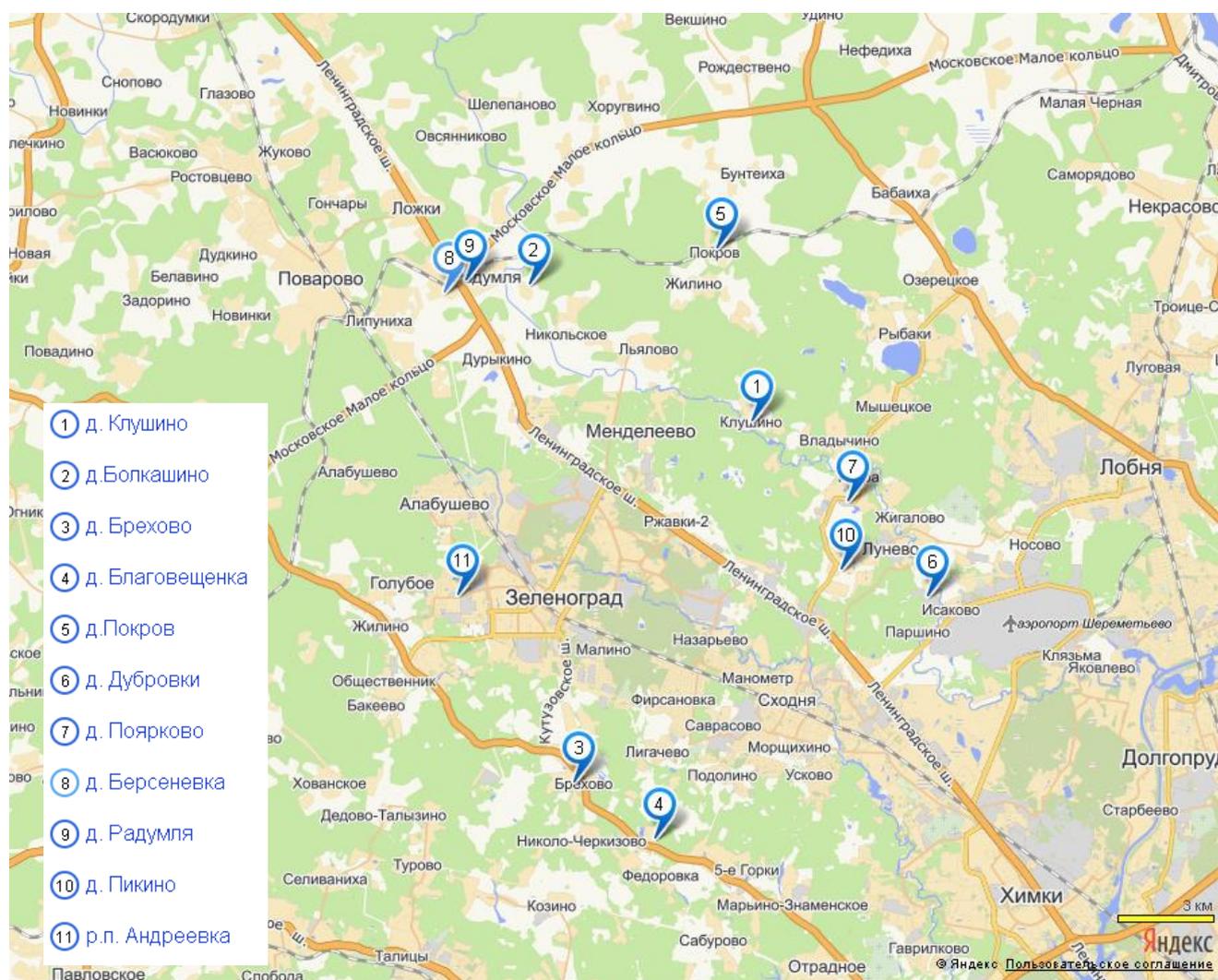
8.3 Описание района расположения объектов оценки

Объектами оценки являются земельные участки, расположенные в Солнечногорском и Истринском районах Московской области.

Объекты оценки Солнечногорского района Московской области расположены в пределах «Малого Московского кольца» и удалены от МКАД на расстояние от 14 км до 28 км по Ленинградскому шоссе. Удаленность от транспортной магистрали составляет от 500 м до 8 км.

Объекты оценки Истринского района Московской области расположены в пределах «Большого Московского кольца» и удалены от МКАД на расстояние около 70 км по Волоколамскому шоссе. Удаленность от транспортной магистрали составляет 7-14 км.

Карта 1. Местоположение населенных пунктов, близ которых расположены оцениваемые объекты на карте Московской области (Солнечногорский район).



8.4 Анализ юридических прав

Объекты оценки, расположенные по адресу: Солнечногорском и Истринском районах Московской области, находятся в собственности у владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Земельные ресурсы», под управлением ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

Таблица 3. Реквизиты ООО «УК ПРОМСВЯЗЬ»

Юридический адрес	107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, стр. 27
ИНН	7718218817
КПП	771801001
ОГРН	1027718000067 от 10.07.2002г.

Для подтверждения права собственности на оцениваемое недвижимое имущество Заказчик предоставил свидетельства о государственной регистрации прав собственности. Реквизиты данных документов приведены в таблице №2 Настоящего Отчета.

Сведения об обременении (ограничении) прав собственности Заказчиком не предоставлены.

8.5 Описание оцениваемых прав

Оцениваемым правом является право собственности.

Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

9. Определение наиболее эффективного использования

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Под наиболее эффективным использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. Экономическая приемлемость: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу.
4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется прежде всего земельным участком, при этом существующая застройка участка может добавлять или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать. Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать оптимальным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из его оптимального назначения, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ оптимального использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими строениями с учетом возможностей их развития.

Анализ земельного участка с существующими строениями в рамках настоящего отчета не рассматривался, т.к. на оцениваемом земельном участке строения отсутствуют).

Законодательно разрешенное использование. Разрешенное использование земельного участка – земли сельскохозяйственного назначения. Фактическое использование полностью соответствует его разрешенному использованию.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (ст. 7) земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Согласно Генеральному плану Московской области, территория местонахождения оцениваемых земельных участков отнесена к зоне сельскохозяйственного назначения. Таким образом, единственным вариантом использования оцениваемого земельного участка является его текущее использования – земли сельскохозяйственного назначения.

Физически возможные варианты использования. Физически возможный вариант использования земельного участка жестко регламентируется законодательством РФ исходя из категории земель и вида разрешенного использования. Оцениваемые земельные участки относятся к категории земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования – для сельскохозяйственного производства.

Финансовая эффективность. Анализ рынка сельскохозяйственных земель Московского региона свидетельствует о востребованности на рынке коммерческой недвижимости Подмосковья мелкооптовых земельных участков (от 5 га до 50 га). Таким образом, использование земельного участка в качестве земель сельскохозяйственного назначения является экономически оправданным.

Вывод: проведя анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки было определено, что наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков является их текущее использование – в качестве земельных участков для сельскохозяйственного использования.

10. Анализ рынка

10.1 Макроэкономический обзор

Источником информации для проведения анализа макроэкономической ситуации в России являлся Отчет МЭР РФ «Об итогах социально-экономического развития РФ по итогам 1 полугодия 2015г.» (www.economy.gov.ru).

Таблица 4. Основные показатели развития Российской Федерации (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

Показатель	2014 год		2015 год			
	июнь	янв.-июнь	май	июнь	июнь (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду) ¹⁾	янв.-июнь
ВВП ¹⁾	100,1	100,6	95,2	95,8	-0,1	96,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,6	104,8	100,4	100,2		108,5
Индекс промышленного производства ³⁾	100,4	101,5	94,5	95,2	-0,1	97,3
Обрабатывающие производства ⁴⁾	100,3	102,6	91,7	93,4	-0,2	95,5
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,0	103,0	102,7	101,6	-0,1	102,9
Инвестиции в основной капитал	99,3 ⁷⁾	96,7 ⁷⁾	92,4 ⁵⁾	92,9 ⁵⁾	-0,5	94,6 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	96,9 ⁷⁾	94,3 ⁷⁾	89,7	90,0	-0,6	93,0
Ввод в действие жилых домов	134,1 ⁷⁾	129,8 ⁷⁾	100,0	92,4		115,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	96,6	99,0	93,5	96,5	-0,1	96,9
Реальная заработная плата	102,1	103,4	92,6	92,8 ⁵⁾	0,0	91,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	33726	31509	34380	35930 ⁵⁾		33220 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9		5,6	5,4	5,7	
Оборот розничной торговли	101,1	103,0	90,8	90,6	-0,5	92,0
Объем платных услуг населению ⁷⁻¹⁾	101,1	101,0	97,0	97,7	-0,1	98,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	40,7	255,3	30,9	30,3 ¹⁾		182,5 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,7	153,1	15,6	16,5 ¹⁾		94,0 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	107,3	63,7	61,4		57,0

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май, июнь - в% к предыдущему месяцу, январь-июнь - в% к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

⁷⁾ Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁸⁾ Оценка

Данные за июнь текущего года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

В июне текущего года наибольшее отрицательное влияние в темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, строительство, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом июне сокращение замедлилось до -0,1% против -0,5% в мае и - 1,3 в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле – на 0,4%, в мае и июне – на 0,1%, соответственно). В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - -0,7%, июнь - -0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в июне возобновился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования. Вместе с тем ускорилось сокращение в производстве машин и оборудования.

В сырьевых экспорто ориентированных секторах продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева, производство кокса и нефтепродуктов, возобновился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, сокращение отмечено в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий.

В потребительских отраслях продолжился рост в текстильном и швейном производстве, возобновился в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и сократилось производство кожи, изделий из кожи и производство обуви.

В июне, по оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал существенно замедлилось, составив 0,5% к предыдущему месяцу с исключением сезонности против снижения на 1,3% в мае соответственно.

В строительстве также продолжилась тенденция снижения – в июне, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,6% (- 1,9% в мае).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило, как и в мае, 0,1 процента.

В июне динамика оборота розничной торговли продолжает оставаться в отрицательной области. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора снижение составило 0,5% (в мае – снижение на 0,4%). Снижение платных услуг населению несколько замедлилось: до 0,1% с 0,6% в апреле и 0,3% в мае.

Снижение реальных располагаемых доходов населения в июне, по оценке Минэкономразвития России, замедлилось до 0,1% против снижения на 0,9% в мае (с исключением сезонного фактора). При этом реальная заработная плата с исключением сезонного фактора не изменилась.

По оценке Минэкономразвития России, уровень общей безработицы (с исключением сезонного фактора) в июне понизился до 5,7% с 5,9% в мае. По предварительным данным Росстата, в июне уровень безработицы понизился до минимального в текущем году значения - 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в июне 2015 г., по оценке, составил 30,3 млрд. долл. США (74,3 % к июню 2014 г. и 97,9 % к маю 2015 года).

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил 16,5 млрд. долл. США (61,8 % к июню 2014 г. и 105,9 % к маю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило 13,7 млрд. долл. США, относительно июня 2014 г. снизилось на 1,6 процента.

В июне 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 0,2% с 0,4% в мае, с начала года она составила 8,5% (в июне 2014 г. – 0,6%, с начала года – 4,8%), за годовой период рост продолжился (15,3% к июню 2014 года).

10.2 Земельный рынок в России

Источники:

- Портал о недвижимости "Роял-Плаза", ссылка - <http://royal-plaza.net/obzor-rynka-zemelnyx-uchastkov-moskovskoj-oblasti/>;
- Портал " Himki-Land ", ссылка - <http://himki-land.ru/content/selhoznazn/>;
- Портал о Rway-online, ссылка - http://www.rway-online.ru/AnalyticArticles16_2461.aspx;
- Портал о земле "ЕЗЕМ ", ссылка - <http://www.ezem.ru/info/analitika/1357972869.html>;
- Портал о Grandterra, ссылка - http://graterra.ru/?page_id=88;
- Портал о CRE, ссылка - <http://www.cre.ru/rus/analytics/1/0/6601>;
- Портал о земле "ZEMER", ссылка - <http://www.zemer.ru/info/analytics/15579/>;
- Портал РосБизнесКонсалтинг, ссылка - <http://rating.rbc.ru/article.shtml?2011/07/14/33355985>;
- Вся недвижимость «Новой Москвы» «New Moscow Estate», ссылка - <http://www.nmestate.ru/novosti-nedvizhimosti/n4.html>;
- Портал Roszem.ru;
- Портал www.moohouse.ru;
- Портал ipotek.ru, ссылка - http://www.ipotek.ru/article/uchastki_bez_podryada_makroimikro-factory.php;
- Портал РБК, ссылка - <http://rbcdaily.ru/addition/article/562949988954913>;
- Портал RussianRealty, ссылка - <http://www.russianrealty.ru/analytic/articles/companies/227688/>;
- Портал SOB.RU, ссылка - <http://sob.ru/opyt/kak-pravilno-otsenit-uchastok>;
- Портал irn.ru, ссылка - <http://www.irn.ru/articles/38186.html>;
- Портал blackwood.ru, ссылка http://blackwood.ru/sites/default/files/analytics/obzor_rynka_zhiloy_nedvizhimosti_2kv.2014.pdf;
- Портала roszem.ru.

Общая ситуация на рынке земель Московской области

Состояние земельного рынка Подмосковья характеризуется ростом его многообразия. К продаже предлагаются, как отдельные участки, так и целые массивы, предназначенные для осуществления инвестиционных проектов.

Площадь земель, находящихся в ведении Московской области, равняется 4 500 000 га. Из них 500 000 га приходится на территорию поселений, 1 800 000 га – на лесные угодья, 1 700 000 – на земельные территории сельскохозяйственного назначения, остальное приходится на территории, отведенные под промышленные объекты, коммуникации и т.п. На продажу выставляются, как правило, земли поселений и земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного назначения, в пропорции 7 к 1.

В зависимости от характера пользования:

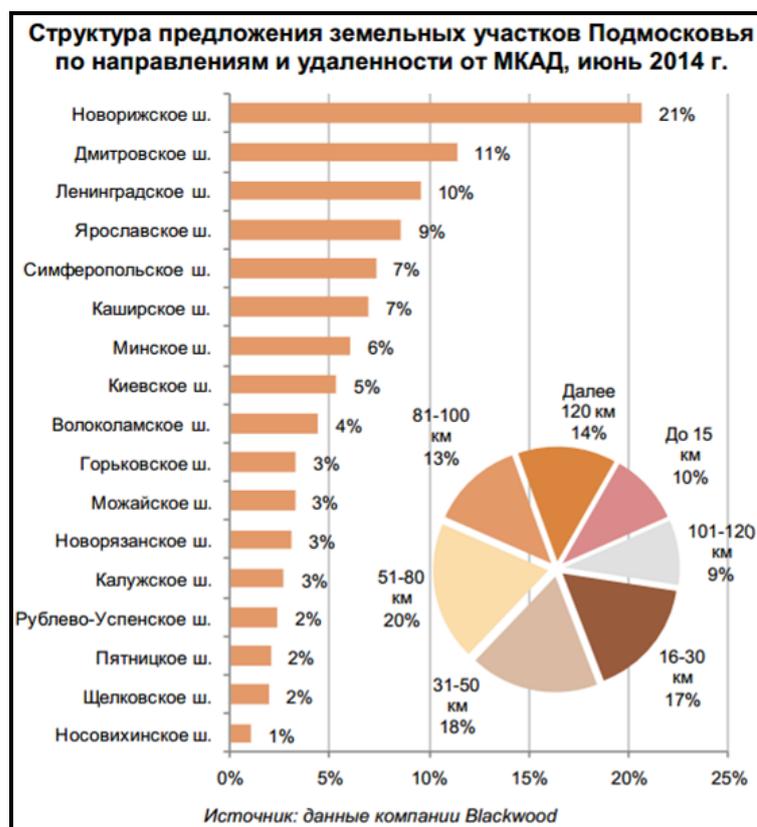
- 11% продаваемых участков относятся к сельскохозяйственным землям,
- 83,3% — земля для индивидуального жилого строительства,
- 6% — под коммерческие объекты,
- 2% — под многоэтажное строительство,
- 0,6% — под рекреационные объекты.

Рисунок 1. Структура предложение земельных участков по целевому назначению



Основной объем предложения рынка земельных участков под жилищное строительство в Московской области сосредоточился на Ново-рижском шоссе (21%), а также на Дмитровском (11%), Ленинградском (10%) и Ярославском (9%) направлениях. Наименьший объем предложения остался на Носовихинском (1%) и Щелковском (2%) шоссе.

Рисунок 2. Структура предложение по направлениям и удаленности от МКАД.



По удаленности от МКАД предложение рынка земельных участков распределено следующим образом: значительная доля предложения сосредоточена в первом поясе Подмосковья, до 30 км от МКАД (порядка 27% предложения), на зону от 31 до 50 км и от 51 до 80 км приходится 18% и 20% предложения соответственно. На зону от 80 км и далее приходится 36%.

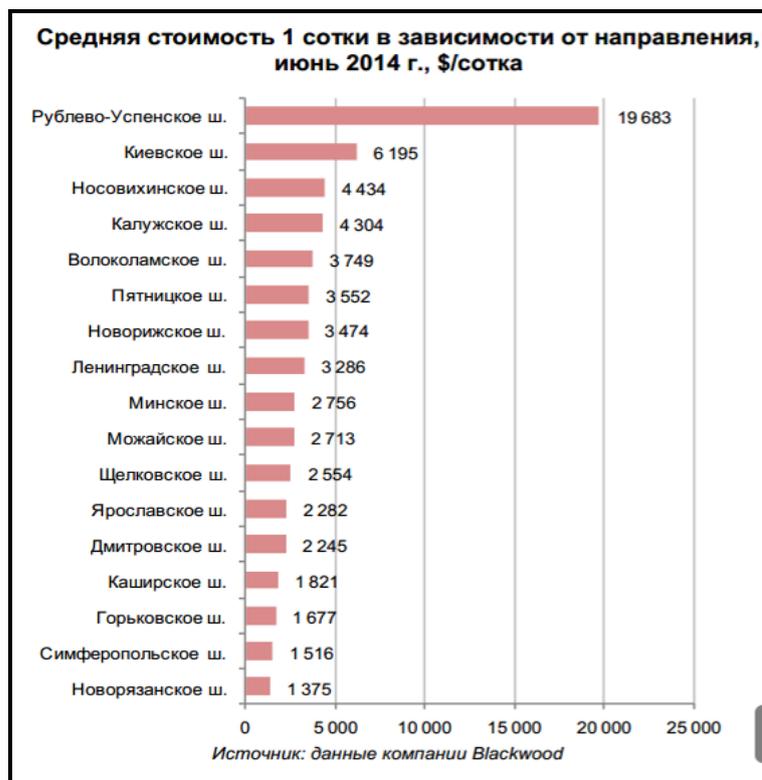
Средняя цена за сотку земельного участка (всех категорий) в Московской области, на декабрь 2014г., по данным портала goszem.ru, составляет 241 451 руб. Изменение за месяц: 23 225 руб., + 10.64%.

Таблица 5. Средняя цена за сотку по удаленности от МКАД.

до 20 км	+86 609 Р	+17.27 %
21-40 км	+36 450 Р	+10.71 %
41-60 км	-21 460 Р	-20.87 %
от 60 км	-1 049 Р	-1.44 %

Что касается ценовой ситуации земель под ИЖС, то лидером по стоимости 1 сотки земли традиционно является Рублево-Успенское направление, где средняя стоимость сотки составляет около \$19 700. На втором месте - Киевское ш., где стоимость сотки уже составляет порядка \$6 200, на третьем - Носовихинское (\$4 400/сотка). Наиболее низкие по цене предложения традиционно наблюдаются на Симферопольском, Новорязанском и Горьковском направлениях. Самая высокая стоимость предложения зафиксирована в поясе ближней удаленности от МКАД, однако, относительно высокая стоимость сотки после 120 км от МКАД обусловлена близостью земельных участков к большой воде.

Рисунок 3. Средняя стоимость 1 сотки в зависимости от направления.



В Московской области в продаже от 200 000 до 500 000 га. Большая часть выставленных на продажу гектаров — земли низкого качества: в статусе сельскохозяйственных, неразмежеванные, без дорог и коммуникаций, без документации, далеко от инфраструктурных центров области. Особенно этим страдают земли за 60 км от МКАД. По его оценке, объем реального — в радиусе до 60 км от МКАД — рынка составляет около 200 000 га, из которых сформированы в виде лотов с конкретной ценой не более 80 000-90 000 га. Еще около 120 000 га — земли, которые можно купить, «если найдешь продавца»: «Это участки, от которых владелец с радостью бы избавился. Почти все землевладельцы с активами более 100 га предпочли бы деньги, чтобы не платить налоги».

У RDI (один из крупнейших землевладельцев в Подмосковье, 26 000 га) есть на продажу практически любые участки, но «срок их экспозиции может достигать нескольких лет». Если в 2006-2008 гг. сделка занимала шесть месяцев, то после 2009 г. эти полгода превратились минимум в полтора.

Спрос на рынке земель Московской области

В декабре 2014 г. на рынке загородной недвижимости Подмосковья стартовали продажи в десяти новых поселках. Основную долю нового предложения составляют участки без подряда - 73%, при этом ни в одном новом поселке не представлены коттеджи. В структуре нового предложения по классу доминируют лоты эконом класса - 52% нового предложения. В декабре на рынок загородной недвижимости вышло несколько поселков в новом классе — в классе комфорт, а совокупная доля данного класса в общем объеме нового предложения составила 25%. Лидером по объему предложения по направлению является Новорижское шоссе, на котором сконцентрировано 30% нового предложения, остальной объем предложения сосредоточен на Носовихинском, Калужском и Симферопольском шоссе.

На фоне высокой волатильности валютных рынков в декабре в некоторых поселках цены лотов номинировались в рублях, в результате доля рублевого предложения на первичном рынке элитной загородной недвижимости составила 20%.

В целом в 2014 году в Московской области появилось около 50 новых поселков — такие данные приводит аналитический центр «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU». При этом половина нового предложения расположена далее 40 км от МКАД. По статистике аналитического центра ГК «Земер», наибольшее количество сделок (62%) по покупке участков за этот же период времени было совершено как раз в дальнем Подмосковье.

Следует так же учитывать тот факт, что понятие «дальних дач (имений)» каждый год увеличивается в расстоянии от МКАД примерно на 30-50 км. Это объясняется: сдвигом зон плохой экологии и высокого промышленного фона далее от Москвы, психологическими факторами привыкания к большим расстояниям, улучшением транспортной доступности и инфраструктуры в регионах.

Что касается распределения спроса по направлениям, то в настоящее время популярностью пользуются:

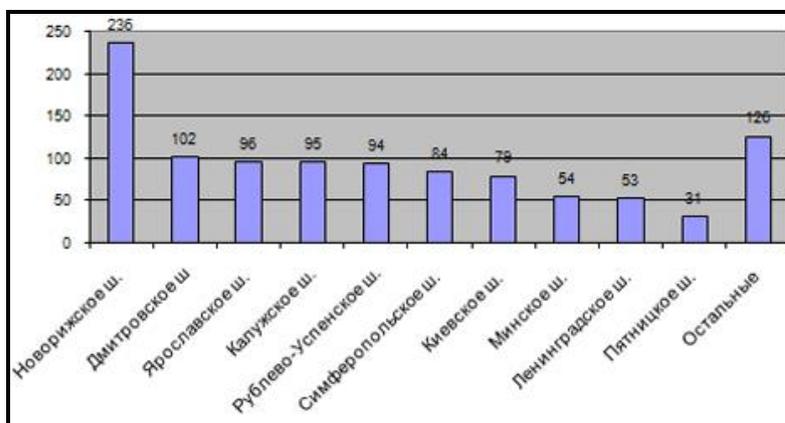
- Симферопольское ш. – (10%);
- Калужское ш. – (10%);
- Новорижское ш. – (10%);
- Ярославское ш. – (8%).

По оценкам аналитиков компании «Зеленый квадрат», наибольшим спросом пользуются:

- земельные участки с площадью до 1 га по всем направлениям, особенно по Новорижскому и Симферопольскому шоссе;
- земельные участки с площадью от 1 до 10 га по Минскому, Новорижскому, Дмитровскому, Симферопольскому и Новорязанскому шоссе;
- земельные участки с площадью более 10 га по Минскому, Новорижскому, Симферопольскому и Волоколамскому шоссе.

РБК.Рейтинг составил свой список самых перспективных загородных направлений для инвестиций на ближайшие 3-5 лет. Всего была проанализирована ситуация по 17 загородным направлениям, при этом в окончательный рэнкинг вошло 7, которые по результатам проведенного исследования и являются наиболее привлекательными с точки зрения инвестиций.

Рисунок 4. Рейтинг загородных направлений Москвы и Подмосковья с точки зрения инвестиционной привлекательности



Цены на земельные участки в Солнечногорском и ближайших районах Московской области

В аналитических исследованиях информации о средней стоимости земельных участков в Солнечногорском и ближайших районах МО не встречается. Оценщик провел анализ предложений аналогичных по назначению земельных участков под ИЖС и выборка всех предложений представлена в нижеследующей таблице.

Таблица 6. Выборка предложений по продаже земельных участков.

№ пп	Интернет-сайт	Вид права	Категория	Назначение	Площадь, соток	Местоположение	Шоссе	Удаленность от МКАД, км	Цена, руб.	Цена 1 сотки, руб.
1	http://www.zemer.ru/market/lands/21203/	Право собственности	Земли населенных пунктов	ИЖС (жилищное многоэтажное строительство)	1 588	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Никольское	Ленинградское	30	555 921 641	350 077
2	http://www.cian.ru/sale/suburban/2558493/	Право собственности	Земли населенных пунктов	ИЖС	300	Московская обл., Красногорский р-н, д. Нахабино	Волоколамское	15	133 501 500	445 005
3	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Blagoveschenka_72489/	Право собственности	Земли населенных пунктов	ИЖС (жилищное многоэтажное строительство)	890	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Благовещенка	Пятницкое	14	400 500 000	450 000
4	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Andreevka_60780/	Право собственности	Земли населенных пунктов	ИЖС (разработан проект застройки)	9 854	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Андреевка	Пятницкое	24	5 321 160 000	540 000
5	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Nakhabino_12323/	Право собственности	Земли населенных пунктов	ИЖС	1 742	Московская обл., Красногорский р-н, п. Нахабино	Волоколамское	17	547 241 635	314 146
6	http://www.geodevelopment.ru/catalog/poyarkovo_7360/	Право собственности	Земли населенных пунктов	ИЖС	9 151	Московская обл., Солнечногорский р-н, д. Поярково	Дмитровское, Ленинградское	18	3 706 155 000	405 000
7	http://www.cian.ru/sale/suburban/2343767/	Право собственности	Земли населенных пунктов	ИЖС	280	Московская обл., Истринский район р-н, пос. Снегири	Волоколамское	27	93 000 000	332 143
8	https://www.avito.ru/moskva/zemelnye_uchastki/uchastok_15.3_ga_izhs_376583703	Право собственности	Земли населенных пунктов	ИЖС	1 530	Московская обл., Красногорский р-н, п. Нахабино	Волоколамское	20	635 400 000	415 294

Таким образом, в среднем стоимость земельных участков под ИЖС в Солнечногорском и ближайших районах Московской области составляет около 406 458 руб. за сотку. Но стоит учесть, что стоимость на такие участки зависит от многих факторов. Так, земельный участок с разработанным проектом застройки предлагается значительно дороже, а земельный участок с неудобным местоположением значительно дешевле. Также не учитывалась скидка на торг.

Прогноз. Развитие земельного рынка в большой степени зависит от финансового состояния его участников. Увеличится ли число компаний, вынужденных расставаться со своими земельными активами, уменьшится ли количество инвесторов, имеющих возможность и желание их приобрести, появятся ли желающие реализовывать девелоперские проекты, для которых им понадобится земля, – от ответов на эти и другие вопросы будет зависеть активность и ценообразование на рынке земельных участков. Ответить на них можно, только попытавшись угадать, как будет развиваться экономическая ситуация в мире и в России.

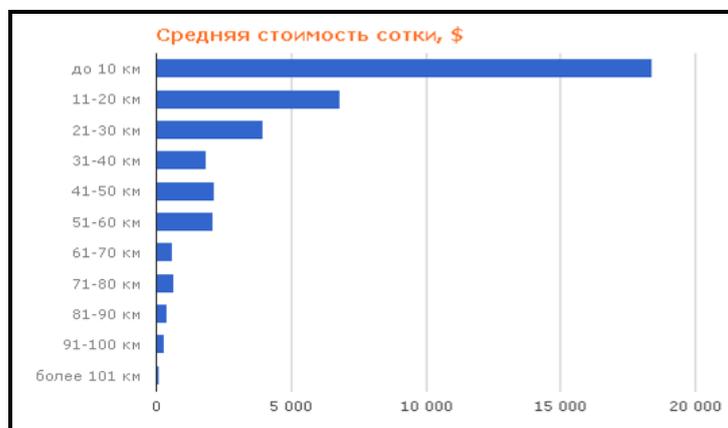
Факторы влияющие на стоимость земельных участков

География

Цены на участки, прежде всего, зависят от удаленности от МКАД.

Влияние удаленности от МКАД отображено в диаграмме выше средних стоимостей 1 сотки земельных участков всех категорий и площадей опубликованных компанией Geo Development.

Рисунок 5. Средняя стоимость 1 сотки земельных участков в зависимости от удаленности от МКАД.



Значение имеют и направление, и экологичность: «Самым дорогим традиционно остается запад. Помимо «Рублевки», это Новорижское, Киевское, Можайское, Ленинградское шоссе. Высоко ценятся северные направления - Ярославское и Дмитровское. Становятся популярнее и южные магистрали: Калужское, Симферопольское и Каширское шоссе. А минимальная стоимость участков «при прочих равных» на восточном и юго-восточном направлениях: Горьковском или Рязанском шоссе», - рассказывает Дмитрий Гордов, исполнительный директор девелоперской группы «Интегра».

Также стоимость земли зависит от транспортной доступности, местоположения поселка и его видовых характеристик: «Для покупателей важны незагруженность трассы, наличие в шаговой доступности водоема или лесных массивов, железнодорожной станции и автобусной остановки, но в то же время удаленность от оживленных магистралей», - утверждает Юлия Севериненко, генеральный директор компании «ЗемАктив». «В пример можно привести земли вблизи строящейся скоростной магистрали Москва - Петербург. Это очень существенный фактор ожидаемого роста стоимости участков на Ленинградском направлении», - говорит Наталья Белова, руководитель офиса «Варшавский» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость».

Для участков, расположенный в Подмоскowie, существует еще один очень важный критерий – экология. Если участки, расположенные вблизи промышленных предприятий, около железных дорог, недалеко от свалок и других неблагоприятных объектов то стоимость таких участков в среднем на 20-30% ниже, а в некоторых случаях стоимость может быть в разы ниже.

Среди природных факторов, влияющих на ликвидность участка, основными являются зеленые массивы или водоемы. Наиболее ликвидными считаются объекты, расположенные непосредственно по береговой линии водоема. «При этом водоем должен быть настоящим, а не искусственным, - сообщает директор отделения компании «МИЦ-Недвижимость» (ГК «МИЦ») Инна Игнаткина. - Искусственный привлечет внимание покупателей только в том случае, если будет действительно интересно и качественно оформлен. Поэтому нередко застройщики обустривают около домов декоративные пруды, которые гармонично вписываются в окружающее пространство». По словам экспертов по недвижимости, близость водоема может прибавить до 25% стоимости.

Наличие леса или водоема на участке либо рядом с ним резко увеличивает его ликвидность. При этом стоимость лесных/прилесных участков или участков у воды на 20–40% выше обычных, по данным Луизы Улановской, руководителя департамента маркетинга и продаж компании «Газпромбанк-Инвест».

Цены и коммуникации

Важный аспект, - набор коммуникаций. «Наименьшая цена устанавливается на участки без коммуникаций», - сообщает Игорь Будинов, директор по маркетингу КП «Долина Имений». «Чем набор коммуникаций полнее, тем участок дороже, и большую часть цены составляют «мокрые сети» (водопровод и канализация) и газ. Кроме того, цена тем выше, чем больше мощность электрической сети, выделенная на одно домовладение, - рассказывает Анна Шишкина (Абсолют менеджмент). – А еще существенный фактор - внутрипоселковые дороги. Асфальтовое покрытие дорог добавляет в затраты девелопера 300-600 долларов США в расчете на сотку».

Вид разрешенного использования

Проблемы с купленным участком могут быть и в случае несоответствующего вида разрешенного использования земли, на которой он находится. Известно, что строить можно только на землях, предназначенных для индивидуального жилищного или дачного строительства. «Большая же часть земли (около 99%), продаваемой сегодня, была когда-то сельскохозяйственной, и перевод участков в несельскохозяйственные часто спорен.

Цены и инфраструктура

Еще один фактор, влияющий на стоимость участков - инфраструктура.

Микро-факторы

Все вышеуказанные критерии – это «макро-факторы», а есть еще «микро-факторы», от которых зависит стоимость каждого конкретного участка в поселке. На цену влияют площадь, конфигурация, ландшафтные, видовые и геодезические характеристики, местоположение.

Собственнику участка правильной прямоугольной формы вряд ли имеет смысл устанавливать более высокую цену, чем соседу, продающему участок треугольной формы. Имеется в виду разница более 10-15 %. При нехватке средств выбор будет сделан в пользу более дешевого участка.

Дорого обходятся и залесенные участки (т.е. с расположенными на них лесными деревьями), они на 15-25% выше средней стоимости участка. Это связано и со сложностью проведения работ на залесенных участках, и с повышенным спросом на подобные наделы, особенно внушительной площади.

11. Описание процесса оценки

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Особенностью земельных участков для индивидуального жилищного строительства, является их использование в потребительских целях. Использование данных объектов в качестве доходной недвижимости возможно, но не является типичным, поэтому применение доходного подхода для определения рыночной стоимости земельного участка приведет к получению неадекватных результатов.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Этот метод используется для объектов широко представленных на российском рынке. Рынок земельных участков отличается активностью, и выявление аналогов для оцениваемого объекта представляется возможным.

Затратный подход.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет

аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Исходя из вышеизложенного, Оценщиком было принято решение об оценке земельного участка только сравнительным подходом. Полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

При оценке рыночной стоимости земельных участков оценщиками было принято решение об использовании метода сравнения продаж, возможность использования которого указана в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка; расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже земельных участков, сходных с оцениваемым, и расположенных в районах, аналогичных с местоположением оцениваемого объекта, на дату оценки. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях к продаже аналогичных земельных участков. Основными критериями подбора аналогов являлись:

- Категория земель – земли с/х назначения; разрешенное использование – сельскохозяйственное производство
- Местоположение – Московская область.

В результате анализа рынка земельных участков в Московской области были подобраны аналоги сходные с оцениваемыми объектами, выставленные на продажу. По состоянию на дату проведения оценки было выявлено 5 аналогов для Солнечногорского района и 5 аналогов для Истринского района.

Распечатанные копии интернет-страниц с объявлениями о продаже аналогов приведены в Приложении к Настоящему отчету.

Таблица 7. Описание аналогов и оцениваемого объекта (Истринский район).

Группы элементов сравнения	Характеристики объекта-аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состав передаваемых прав на объект	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Август-сентябрь 2015г.	Август-сентябрь 2015г.	Август-сентябрь 2015г.	Август-сентябрь 2015г.	Август-сентябрь 2015г.	Август-сентябрь 2015г.
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Московская область, Истринский район	Московская область, Истринский район, дер. Алехново	Московская область, Истринский район, дер. Бодрово	Московская область, Истринский район, дер. Бужарово	Московская область, Истринский район, дер. Алехново	Московская область, Истринский район, дер. Надеждино
-	Направление	Волоколамское	Волоколамское	Волоколамское	Волоколамское	Волоколамское	Волоколамское
-	Удаленность от МКАД, км	45	55	60	60	12	60
-	Ближайшее окружение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение
-	Близость к водоему	река Маглуша	Истринское водохранилище	река Болденко	Истринское водохранилище	река Вельга	река
-	Близость к лесному массиву	Лесной массив - 1 км	Лесной массив - 500 м	Лесной массив - 500 м	Лесной массив - 500 м	Лесной массив - 500 м	Лесной массив - 500 м
Физические характеристики	Общая площадь земельного участка, соток	23 земельных участка площадью от 2,52 до 8386,21	1 970	1 969	2 277	3 380	4 156
	Наличие хоз. построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Электричество	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
	Газоснабжение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
	Водоснабжение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
	Канализация	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Экономические характеристики	Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
	Назначение	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	35 000 000	35 000 000	45 000 000	64 000 000	117 790 000
	Цена предложения, руб./сот.	-	17 766	17 776	19 763	18 935	28 342
Источники	Контактное лицо	-	Компания "Geo Development"	Компания "Geo Development"	Компания "Geo Development"	Компания "Geo Development"	Компания "Geo Development"
	Телефон	-	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90
	Ссылка на сайт:	-	www.geodevelopment.ru/catalog/alekhново	www.geodevelopment.ru/catalog/bodрово	www.geodevelopment.ru/catalog/buzharово	www.geodevelopment.ru/catalog/korenki	http://www.geodevelopment.ru/catalog/nadezhдино

Таблица 8. Описание аналогов и оцениваемого объекта (Солнечногорский район).

Группы элементов сравнения	Характеристики объекта-аналога	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Состав передаваемых прав на объект	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	-	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	-	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Условия рынка	Изменение цен во времени (дата предложения)	Август-сентябрь 2015г.	Август-сентябрь 2015г.	Август-сентябрь 2015г.	Август-сентябрь 2015г.	Август-сентябрь 2015г.	Август-сентябрь 2015г.
Характеристики месторасположения объекта	Адрес	Московская область, Солнечногорский район	Московская область, Солнечногорский район, дер. Задорино	Московская область, Солнечногорский район, дер. Ключково	Московская область, Солнечногорский район, дер. Овсянниково	Московская область, Солнечногорский район, дер. Николо-Черкизово	Московская область, Солнечногорский район, дер. Задорино
-	Направление	Пятницкое	Пятницкое	Пятницкое	Ленинградское	Ленинградское	Пятницкое
-	Удаленность от МКАД, км	15	42	42	39	17	45
-	Ближайшее окружение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение	Сельское поселение
-	Близость к водоему	река Банька	Истринское водохранилище	Истринское водохранилище	река Клязьма	река	озеро Круглое - 300 м
-	Близость к лесному массиву	Лесной массив - 1 км	Лесной массив - 1 км	Лесной массив - 1 км	Лесной массив - 1 км	Лесной массив - 1 км	Лесной массив - 1 км
Физические характеристики	Общая площадь земельного участка, соток	26 земельных участка площадью от 750,72 до 12 996,68	5 919	5 502	5 887	1 312	785
	Наличие хоз. построек	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Электричество	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
	Газоснабжение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
	Водоснабжение	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
	Канализация	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка
Экономические характеристики	Категория земель	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения	Земли с/х назначения
	Назначение	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	97 215 000	85 000 000	105 000 000	30 495 000	15 000 000
	Цена предложения, руб./сот.	-	16 424	15 449	17 836	23 243	19 108
Источники	Контактное лицо	-	Компания "Geo Development"	Компания "Geo Development"	Компания "Geo Development"	Компания "Geo Development"	Компания "Geo Development"
	Телефон	-	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90	(495) 788-80-90
	Ссылка на сайт:	-	www.geodevelopment.ru/catalog/Zadorino	www.geodevelopment.ru/catalog/Klochkovo	www.geodevelopment.ru/catalog/Ovsyannikovo	http://www.geodevelopment.ru/catalog/Nikolo_Cherkizovo	www.geodevelopment.ru/catalog/Trusovo

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировки следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При оценке данного объекта недвижимости Оценщик вносил корректировки экспертным методом, исходя из сложившейся на дату проведения оценки ситуации на рынке земельных участков в Московской области, а также собственного опыта в области оценки подобных объектов.

Корректировки, вносимые в цены аналогов состоят из:

1. Корректировка на цену предложения. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка и составляет в среднем от 5 до 10%. В расчетах принимает значение диапазона в размере -5%.

2. Корректировка на дату предложения. Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены продажи могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке земельных участков. Поскольку аналоги были предложены к продаже в тот же период, что и дата оценки, то данная корректировка не вносилась.

3. Корректировка на правовой статус. Данная поправка отражает тот факт, что объект оценки и объекты-аналоги отличаются правовым статусом. Так как объекты оценки и объекты-аналоги находятся в собственности, данная корректировка не применялась.

4. Корректировка на размер земельного участка. Данная корректировка не применялась, так как площади всех объектов сопоставимы.

5. Поправка на наличие обременений. Наличие обременений снижает стоимость земельного участка. В данном случае обременения (ограничения) права отсутствуют у объекта оценки и аналогов. Данная корректировка не применялась, т.к. обременения отсутствуют.

6. Корректировка на местоположение. Данная корректировка не применялась, так как все объекты характеризуются схожим местоположением.

7. Корректировка на разрешенное использование. Данная корректировка отражает тот факт, что цены на земельные участки зависят от назначения земельного участка. Данная корректировка не применялась, так как все объекты имеют схожее разрешенное использование.

8. Корректировка на наличие коммуникаций. Данная корректировка не применялась, так как все объекты характеризуются одинаковым набором подведенных коммуникаций.

Все описанные выше корректировки являются независимыми процентными корректировками, сложив которые мы получим общую процентную корректировку, которую необходимо применить к цене предложения объектов-аналогов.

Окончательный расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта согласно сравнительному подходу рассчитывается как среднеарифметическое между двумя средневзвешенными

оценками, одна из которых учитывает количество введенных корректировок, а другая степень отклонения скорректированной цены от первоначальной.

Расчёт весовых коэффициентов проводился по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{(n - 1)} \right), где$$

D – весовой коэффициент аналога;

Q – общее количество корректировок по всем аналогам / суммарный процент отклонения скорректированных цен аналогов от первоначальных цен предложений;

q – количество корректировок по данному аналогу / процент отклонения скорректированной цены данного аналога от первоначальной цены предложения;

n – количество аналогов, использованных при расчётах.

Таблица 9. Расчёт рыночной стоимости 1-й сотки (Истринский район).

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, соток	1 970,0	1 969,0	2 277,0	3 380,0	4 156,0
Цена предложения земельного участка, руб.	35 000 000	35 000 000	45 000 000	64 000 000	93 510 000
Цена предложения 1 сотки., руб.	17 766	17 776	19 763	18 935	22 500
Корректировка на коммуникации, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1, руб.	35 000 000	35 000 000	45 000 000	64 000 000	93 510 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.	17 766	17 776	19 763	18 935	22 500
Корректировка на наличие благоустройства на земельном участке, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена 2, руб.	17 766	17 776	19 763	18 935	22 500
Корректировка на разрешенное использование, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена 3, руб.	17 766	17 776	19 763	18 935	22 500
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена 4, руб.	16 878	16 887	18 775	17 988	21 375
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 5, руб.	16 878	16 887	18 775	17 988	21 375
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 6, руб.	16 878	16 887	18 775	17 988	21 375
Корректировка на правовой статус, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 7, руб.	16 878	16 887	18 775	17 988	21 375
Корректировка на особенности местоположения, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 8, руб.	16 878	16 887	18 775	17 988	21 375
Корректировка на наличие водных объектов и лесных массивов, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 9, руб.	16 878	16 887	18 775	17 988	21 375
Корректировка на площадь земельного участка, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 10, руб.	16 878	16 887	18 775	17 988	21 375
Итоговая корректировка	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Коэффициент вариации	10,09%				
Количество корректировок	1	1	1	1	1
Удельный вес по количеству корректировок	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	18 380,58				
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	18 380,58				
Средняя скорректированная стоимость 1 сотки, руб.	18 380,58				

Таблица 10. Расчёт рыночной стоимости 1-й сотки (Солнечногорский район).

Показатели	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь земельного участка, сот.	5 919,0	5 502,0	5 887,0	1 312,0	785,0
Цена предложения земельного участка, руб.	124 910 000	85 000 000	105 000 000	30 495 000	15 000 000
Цена предложения 1 сотки, руб.	21 103	15 449	17 836	23 243	19 108
Корректировка на коммуникации, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена 1, руб.	124 910 000	85 000 000	105 000 000	30 495 000	15 000 000
Цена предложения 1 кв.м., руб.	21 103	15 449	17 836	23 243	19 108
Корректировка на наличие благоустройства на земельном участке, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена 2, руб.	21 103	15 449	17 836	23 243	19 108
Корректировка на разрешенное использование, руб.	0	0	0	0	0
Скорректированная цена 3, руб.	21 103	15 449	17 836	23 243	19 108
Корректировка на торг, %	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена 4, руб.	20 048	14 677	16 944	22 081	18 153
Корректировка на дату продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 5, руб.	20 048	14 677	16 944	22 081	18 153
Корректировка на условия продажи, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 6, руб.	20 048	14 677	16 944	22 081	18 153
Корректировка на правовой статус, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 7, руб.	20 048	14 677	16 944	22 081	18 153
Корректировка на особенности местоположения, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 8, руб.	20 048	14 677	16 944	22 081	18 153
Корректировка на наличие водных объектов и лесных массивов, %	0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена 9, руб.	20 048	14 677	16 944	22 081	18 153
Корректировка на площадь земельного участка, %	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена 10, руб.	20 048	14 677	16 944	22 081	18 153
Итоговая корректировка	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Коэффициент вариации	15,46%				
Количество корректировок	1	1	1	1	1
Удельный вес по количеству корректировок	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная стоимость по количеству корректировок, руб.	18 380,58				
Процент отклонения от первоначальной цены предложения	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Удельный вес по отклонению от первоначальной цены	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%	20,0000%
Средневзвешенная стоимость по отклонению от первоначальной цены, руб.	18 380,58				
Средняя скорректированная стоимость 1 кв.м., руб.	18 380,58				

Таблица 11. Расчёт рыночной стоимости объектов оценки.

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Общая площадь, соток	Рыночная стоимость, руб./сотка	Рыночная стоимость, руб.
1	Московская область, Истринский район, сельское поселение Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:0070276:39	183 878	1 838,78	18 380,58	33 797 841,14
2	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:070265:0042	559 347	5 593,47	18 380,58	102 811 217,49
3	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:070265:0043	326 730	3 267,30	18 380,58	60 054 865,93
4	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0044	113 166	1 131,66	18 380,58	20 800 566,09
5	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0045	90 857	908,57	18 380,58	16 700 042,71
6	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, д. Шишаиха, дом 7	50:08:070265:0046	269 235	2 692,35	18 380,58	49 486 952,00
7	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0047	79 858	798,58	18 380,58	14 678 362,82
8	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0048	548 178	5 481,78	18 380,58	100 758 290,62
9	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070265:0049	366 091	3 660,91	18 380,58	67 289 645,65
10	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 7	50:08:070276:0011	115 028	1 150,28	18 380,58	21 142 812,47
11	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080314:0019	114 221	1 142,21	18 380,58	20 994 481,20
12	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское, дом 30	50:08:080315:0106	226 096	2 260,96	18 380,58	41 557 754,01
13	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0051	357 452	3 574,52	18 380,58	65 701 747,42
14	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0052	140 668	1 406,68	18 380,58	25 855 592,94
15	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0053	68 807	688,07	18 380,58	12 647 125,03
16	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080327:0054	207 805	2 078,05	18 380,58	38 195 762,29
17	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:080339:0015	1 299 668	12 996,68	18 380,58	238 886 504,11
18	Московская область, Истринский район, с/пос. Ядроминское	50:08:090341:0068	337 265	3 372,65	18 380,58	61 991 259,93
19	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, д. Радумля	50:09:0060126:0010	28 000	280,00	18 380,58	5 146 562,13
20	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060418:500	29 012	290,12	18 380,58	5 332 573,59
21	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:14	18 764	187,64	18 380,58	3 448 931,85
22	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:15	12 193	121,93	18 380,58	2 241 144,00
23	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:16	9 403	94,03	18 380,58	1 728 325,85
24	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, вблизи д. Клушино	50:09:0060433:17	211 789	2 117,89	18 380,58	38 928 044,56

№ п/п	Местоположение	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м.	Общая площадь, соток	Рыночная стоимость, руб./сотка	Рыночная стоимость, руб.
25	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Покров	50:09:0060433:25	6 552	65,52	18 380,58	1 204 295,54
26	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Пешковское, в районе д. Болкашино	50:09:0060434:46	838 621	8 386,21	18 380,58	154 143 395,82
27	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, вблизи д.Пикино	50:09:0060510:30	19 654	196,54	18 380,58	3 612 519,01
28	Московская область, Солнечногорский район, с/пос. Луневское, д. Поярково	50:09:0060811:5	342 947	3 429,47	18 380,58	63 035 644,43
29	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Луневское, д. Дубровки	50:09:0060812:0010	30 000	300,00	18 380,58	5 514 173,71
30	Московская область, Солнечногорский район, в районе р.п. Андреевка, СНТ "Краб"	50:09:0070210:15	83 604	836,04	18 380,58	15 366 899,31
31	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, д. Брехово	50:09:0070416:98	28 000	280,00	18 380,58	5 146 562,13
32	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:117	2 859	28,59	18 380,58	525 500,76
33	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:118	3 508	35,08	18 380,58	644 790,71
34	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:119	3 663	36,63	18 380,58	673 280,61
35	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:120	3 313	33,13	18 380,58	608 948,58
36	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:121	2 244	22,44	18 380,58	412 460,19
37	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:122	29 174	291,74	18 380,58	5 362 350,13
38	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:123	1 664	16,64	18 380,58	305 852,84
39	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:125	252	2,52	18 380,58	46 319,06
40	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:126	925	9,25	18 380,58	170 020,36
41	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:127	813	8,13	18 380,58	149 434,11
42	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:128	1 063	10,63	18 380,58	195 385,56
43	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:130	1 332	13,32	18 380,58	244 829,31
44	Московская область, Солнечногорский район, с.п. Кутузовское, вблизи д. Благовещенка	50:09:0070421:87	46 527	465,27	18 380,58	8 551 932,00
-	Итого	Итого	7 160 226	71 602,26	-	1 316 091 000,00

Таким образом, рыночная стоимость стоимости 44 земельных участков, общей площадью 71 602,26 соток, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области по состоянию на 10 сентября 2015г. составляет 1.316.091.000 руб.

13. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость стоимости 44 земельных участков, общей площадью 71 602,26 соток, расположенных в Солнечногорском и Истринском районах Московской области, по состоянию на 10 сентября 2015г. составила:

1 316 091 000 (Один миллиард триста шестнадцать миллионов девяносто одна тысяча) рублей

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №7 «Оценка недвижимости».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «АБФ «ЛИТ-АУДИТ»

Поволоцкий В.Г.

Оценщик I категории

Поволоцкий В.Г.

10 сентября 2015г.

14. Подтверждение качества оценки

Подписавший данный отчет оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.); ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.); ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

15. Использованные материалы нормативного и методического характера

Нормативные акты.

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ
2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ
3. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
4. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.);
5. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255 (с учетом изменений, внесенных Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г.);
6. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
8. Положение ЦБР от 26 марта 2004 г. N 254-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности"

Книги, справочные и периодические издания.

9. Международные стандарты оценки – МСО, 2005 (седьмое издание, 2005).
10. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений – г. Санкт-Петербург, 1997г.
11. «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
12. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.: ил.
13. Оценка недвижимости: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.: ил.
14. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р).
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. N 1102-р).

16. Приложение №1. Аналоги

Алехново
6301

17 766 Р за сотку

Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид использования земли:	для дачного строительства
Цели использования:	Коттеджное/дачное строительство
Направление (шоссе):	Новорижское
Область:	Московская область
Район:	Истринский
Удаленность от МКАД, км:	55 км
Площадь:	19,7 Га
Стоимость за сотку	17 766 Р *
Правовой статус:	Собственность
Характеристики:	
Стоимость объекта	35 000 000 Р *

Участок площадью 19,7 га расположен в Истринском районе Московской области в 55 км от МКАД по Новорижскому шоссе.

Привлекательной особенностью участка является расположение вблизи Истринского водохранилища. Очень красивое, живописное, уникальное место. Рельеф ровный.

Имеется действующие технические условия на 250 МВА. Вдоль населенных пунктов граничащих с земельным насадом проходит газопровод.

Участок входит в состав зеленого массива 1000 га. Решение о продаже частями согласовывается и распрстраняется индивидуально.

Возможно приобретение вместе с соседним участком

Ссылка на сайт: www.geodevelopment.ru/catalog/alekhno

Бодрово
4689

17 776 Р за сотку

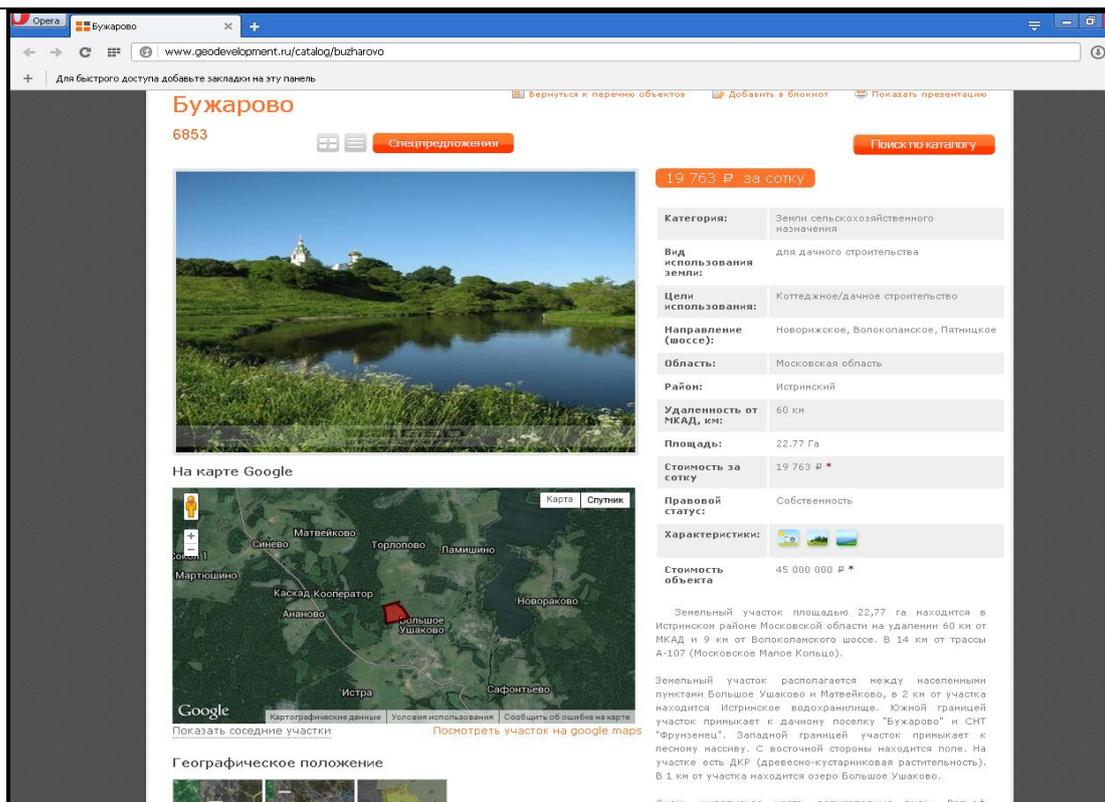
Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид использования земли:	для сельскохозяйственного производства
Цели использования:	Коттеджное/дачное строительство
Направление (шоссе):	Новорижское
Область:	Московская область
Район:	Истринский
Удаленность от МКАД, км:	60 км
Площадь:	19,69 Га
Стоимость за сотку	17 776 Р *
Правовой статус:	Собственность
Характеристики:	
Стоимость объекта	35 000 000 Р *

Участок расположен вблизи трассы А-108 (Московское Большое Бетонное кольцо), удобный подъезд. К участку примыкает лесной массив. Очень красивое, живописное место. Рельеф участка ровный.

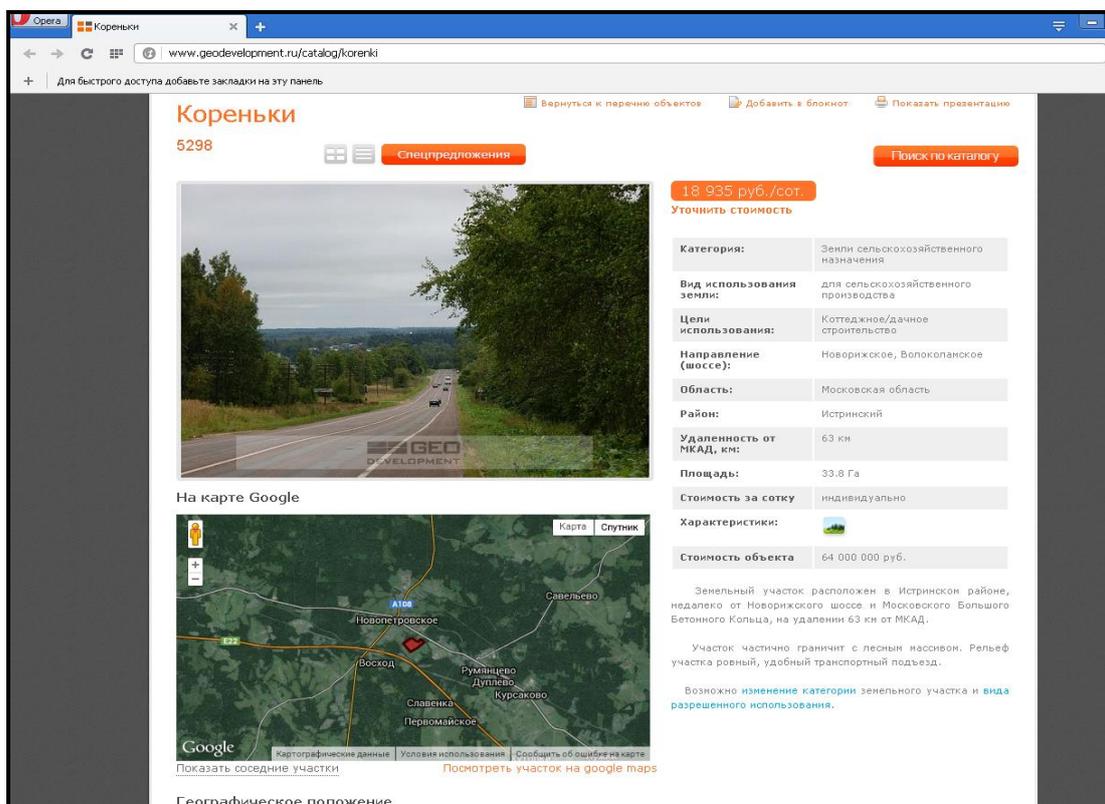
Возможно изменение категории земельного участка и вида разрешенного использования.

* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

Ссылка на сайт: www.geodevelopment.ru/catalog/bodrovo



Ссылка на сайт: www.geodevelopment.ru/catalog/buzharovo



Ссылка на сайт: www.geodevelopment.ru/catalog/korenki

Надеждино



На карте Google



Показать соседние участки Посмотреть участок на google maps

Географическое положение



Поиск по каталогу

ИНДИВИДУАЛЬНО

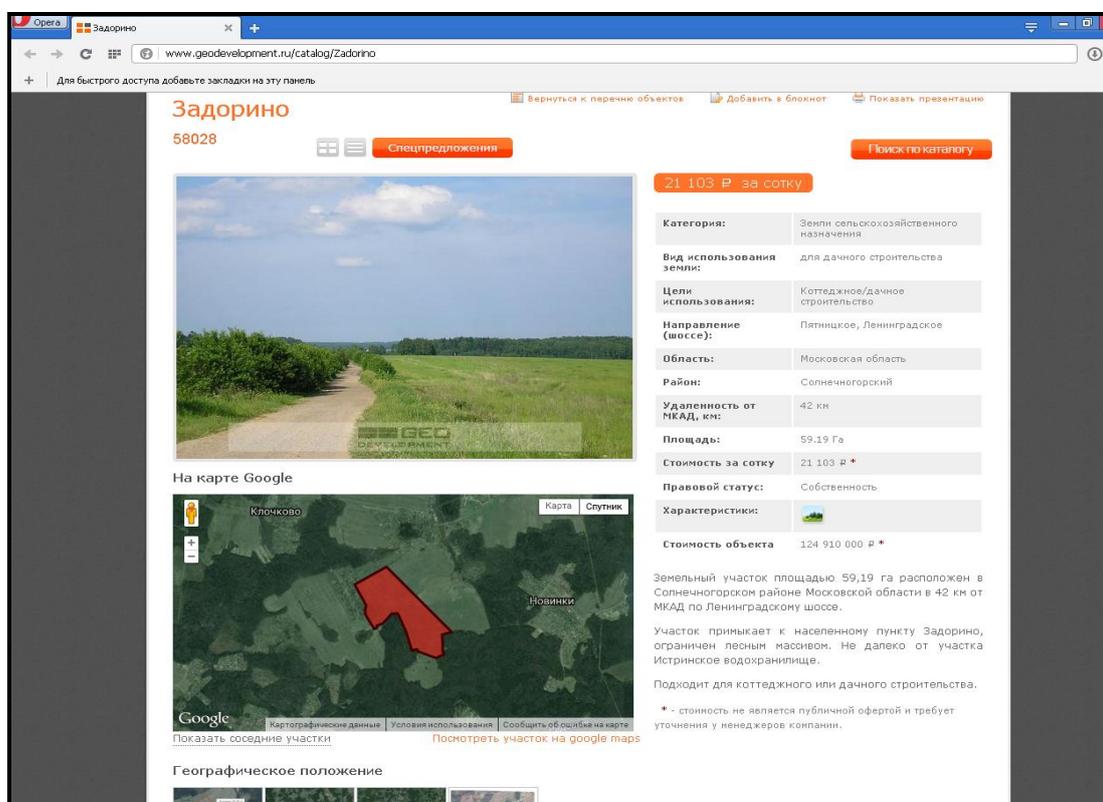
Уточнить стоимость

Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид использования земли:	для сельскохозяйственного производства
Цели использования:	Сельскохозяйственная деятельность, Коттеджное/Дачное строительство
Направление (шоссе):	Новорикское
Область:	Московская область
Район:	Истринский
Удаленность от МКАД, км:	60 км
Площадь:	41,56 Га
Стоимость за сотку	индивидуально
Правовой статус:	Собственность
Характеристики:	
Стоимость объекта	индивидуально

Участок расположен вблизи трассы А-108 (Московское Большое Бетонное кольцо), удобный подъезд. Участок имеет общую границу с населенным пунктом Надеждино. К участку примыкает лесной массив, рядом протекает река. Рельеф ровный. Очень красивое, живописное место.

Возможно изменение категории земельного участка и вида разрешенного использования.

Ссылка на сайт: <http://www.geodevelopment.ru/catalog/nadezhdino>



Задорино

58028

Поиск по каталогу



На карте Google



Показать соседние участки Посмотреть участок на google maps

Географическое положение



Поиск по каталогу

21 103 Р за сотку

Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид использования земли:	для дачного строительства
Цели использования:	Коттеджное/дачное строительство
Направление (шоссе):	Пятницкое, Ленинградское
Область:	Московская область
Район:	Солнечногорский
Удаленность от МКАД, км:	42 км
Площадь:	59,19 Га
Стоимость за сотку	21 103 Р *
Правовой статус:	Собственность
Характеристики:	
Стоимость объекта	124 910 000 Р *

Земельный участок площадью 59,19 га расположен в Солнечногорском районе Московской области в 42 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

Участок примыкает к населенному пункту Задорино, ограничен лесным массивом. Не далеко от участка Истринское водохранилище.

Подходит для коттеджного или дачного строительства.

* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у менеджеров компании.

Ссылка на сайт: www.geodevelopment.ru/catalog/Zadorino

Клочково
55867

15 449 Р за сотку

Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид использования земли:	для дачного строительства
Цели использования:	Коттеджное/дачное строительство
Направление (шоссе):	Патницкое, Ленинградское
Область:	Московская область
Район:	Солнечногорский
Удаленность от МКАД, км:	42 км
Площадь:	55,02 Га
Стоимость за сотку	15 449 Р *
Правовой статус:	Собственность
Характеристики:	
Стоимость объекта	85 000 000 Р *

Земельный участок площадью 55,02 га расположен в Солнечногорском районе Московской области в 42 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

Участок примыкает к населенному пункту Клочково, ограничен лесным массивом. Не далеко от участка Истринское водохранилище.

Подходит для коттеджного или дачного строительства.

* - стоимость не является публичной офертой и требует уточнения у инвесторов компании.

Ссылка на сайт: www.geodevelopment.ru/catalog/Klochkovo

Овсянниково
35978

индивидуально
Уточнить стоимость

Категория:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид использования земли:	для сельскохозяйственного производства
Цели использования:	Коттеджное/дачное строительство
Направление (шоссе):	Ленинградское
Область:	Московская область
Район:	Солнечногорский
Удаленность от МКАД, км:	39 км
Площадь:	58,87 Га
Стоимость за сотку	индивидуально
Характеристики:	
Стоимость объекта	105 000 000 руб.

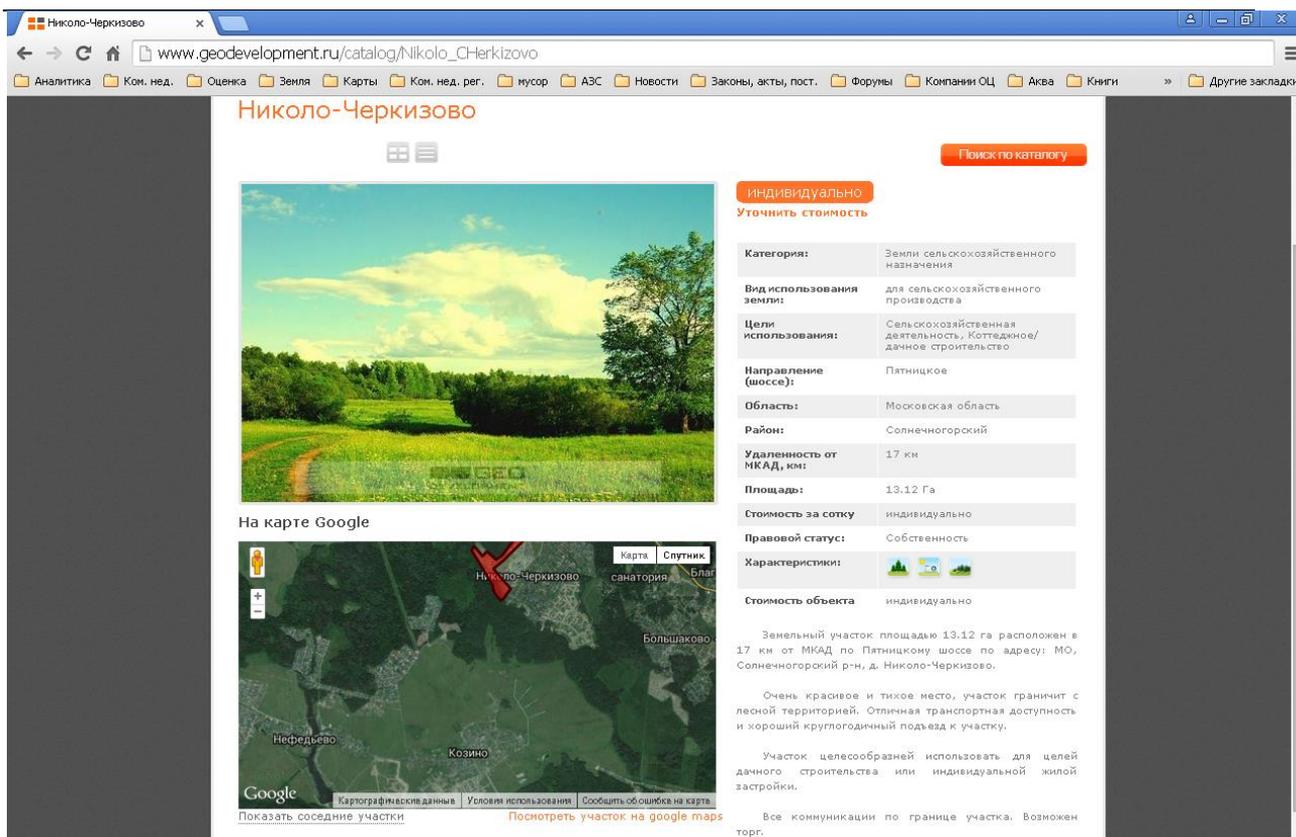
Земельный участок 58,87 га расположен в Солнечногорском районе Московской области вблизи д. Овсянниково на удалении 39 км от МКАД по Ленинградскому шоссе.

Привлекательной особенностью участка является расположение вблизи реки Клязьма. Очень красивое, живописное, уникально место. Границы участка примыкают к новому Ленинградское шоссе. Удобный транспортный подъезд, есть заезд с трассы А-107. Рельеф участка преимущественно ровный, имеются залежи песка.

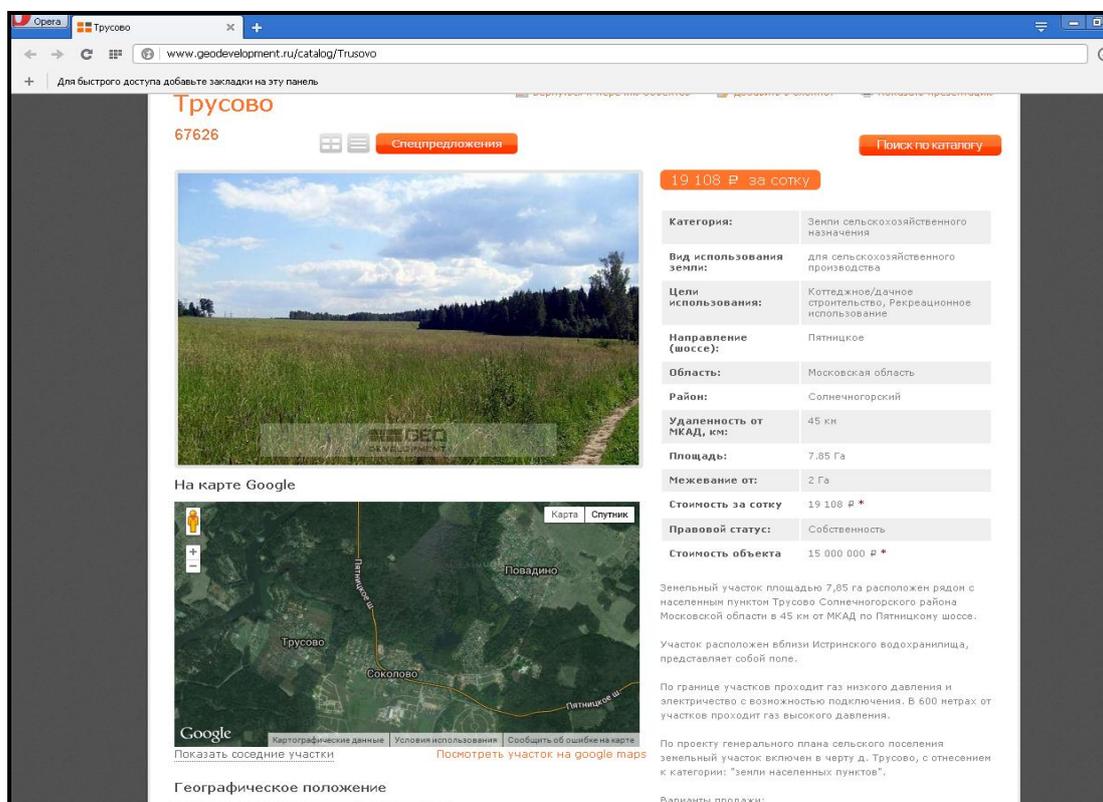
Возможно изменение категории земельного участка и вида разрешенного использования.

Земельный участок целесообразно использовать под строительство коттеджного поселка.

Ссылка на сайт: www.geodevelopment.ru/catalog/Ovsiannikovo



Ссылка на сайт: http://www.geodevelopment.ru/catalog/Nikolo_Cherkizovo



Ссылка на сайт: www.geodevelopment.ru/catalog/Trusovo